



Værdisætning af gårdhaver

Panduro, Toke Emil; Mortensen, Martin Elmegaard

Publication date:
2014

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
Panduro, T. E., & Mortensen, M. E., (2014). *Værdisætning af gårdhaver*, 5 s.

Værdisætning af gårdhaver

Januar 2014

Udgivelsesdato : Januar 2014
Vores reference : 22.2752.01

Udarbejdet : Toke Emil Panduro, Martin Elmegaard Mortensen
Kontrolleret : Brian Gardner Mogensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

1	SAMMENFATNING	2
2	INDLEDNING	2
3	METODE	2
4	RESULTATER	4
5	REFERENCER	4

1 SAMMENFATNING

Etableringen af gårdhaverne på Nørrebro, Amager og i Centrum af København har en gennemsnitlig positiv effekt på ejendomsværdien. Effekten på ejendomsværdien har varieret i forhold til størrelsen af ejendommen. Når der er tale om lejligheder med et og to værelser har effekten været henholdsvis 40.000 og 42.000 kr. For treværelseslejligheder har effekten været omkring 36.000 kr. Populationen af firværelseslejligheder har været for begrænset til signifikant at kunne måle en effekt af gårdhaverne.

2 INDLEDNING

Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker udarbejdet en undersøgelse af gårdhavers effekt på ejendomsværdien i den omkringliggende karré. Gårdhaver forstås som 'fælles gårdhaver' etableret med byfornyelsesmidler. Fokus er alene på effekten på ejendomsværdierne for de boliger, der omkranser gårdhaverne

I nærværende notat er beregnet gårdhavernes effekt på ejendomsværdien. Gårdhaverne som indgår i analysen er placeret på Nørrebro, Amager og i Centrum af København.

3 METODE

Med udgangspunkt i data fra den netop udviklede husprismetode for Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune i "Økonomisk værdisætning af København Kommunes grønne områder" er der i dette notat foretaget en efterfølgende beregning af effekten af gårdhaver på ejendomsværdien.

Beregningerne af gårdhavernes effekter for ejendomsværdien beregnes med udgangspunkt i listen med gårdhaver fremsendt af Teknik- og Miljøforvaltningen den 2.12.2013.

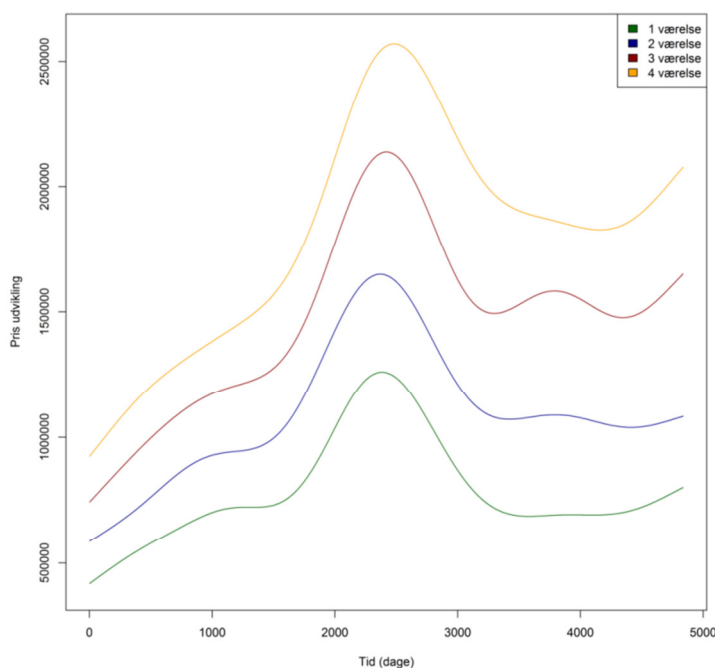
Beregningen af effekten på ejendomsværdien er baseret på et før og efter salg. Boliger med tilknytning til gårdhaver solgt før og efter etableringen af deres gårdhave blev identificeret. Prisforskellen før og efter gårdhaven blev etableret antages at være et udtryk for den værditilvækst som gårdhaven tilføre boligen.

Denne tilgang adskiller sig væsentligt fra husprismetoden anvendt i "Økonomisk værdisætning af København Kommunes grønne områder". Det skyldes at etableringen af gårdhaver anvendes som et byplanredskab til at løfte kvaliteten for beboerne i et boligkompleks. Det betyder at gårdhaveprojekter generelt har været målrettet udsatte boligområder. Effekten af gårdhaver i en husprismodel vil ikke kunne isoleres til kun at udtrykke tilstedeværelsen af gårdhaver. Den modellerede tilstedeværelse i af gårdhaver ville i givet fald være et udtryk for udsat bolig.

Givet dette forhold er en før- og efteranalyse umiddelbart den lettest tilgængelige metode til at finde den velfærdsøkonomiske gevinst af gårdhaver. Der er dog en del usikkerheder ved metoden. Dette skyldes at der i perioden mellem de to handler kan være sket andet i området, som har indflydelse på boligprisen. Det kan være at lejligheden f.eks. ikke har været vedligeholdt tilstrækkeligt af ejeren, hvilket stiller boligen ringere i forhold til lignende boliger i området. Der kan være tilføjet nye elementer i byområdet, så som nye naboer, en metrostation. Disse mulige hændelser er ikke taget i regning.

Det har stor betydning for før- og efteranalysen, at den generelle prisudvikling renses fra data. Dette blev gjort ved at opdele husprisindekser fra 1.01.2000 til 1.3.2013 i fire lejlighedsmarkeder for hele Københavns Kommune. De fire delmarkeder består af et marked for 1 værelse, et marked for 2 værelse, et marked for 3 værelse og et marked for 4 værelse lejligheder. For hvert delmarked blev den generelle prisudvikling estimeret ved hjælp af non-parametrisk Generalized Additive Model (GAM), hvor prisudviklingen over tid blev smoothet ved anvendelse af ikke-lineare splines over antallet af dage i analyseperioden - se Wood (2006) for generel beskrivelse af model.

Den anvendte GAM model skaber mulighed for en meget præcis beskrivelse af prisudviklingen og er langt at foretrække frem for andre metoder. Prisudviklingen for de fire delmarkeder kan ses i figur 1. Med udgangspunkt i de fire modeller for de fire markeder blev 2013 prisen for den enkelte lejlighed estimeret.



Figur 1: Generel prisudvikling på lejligheder i København. Kilde Toke Emil Panduro og Grontmij

4 RESULTATER

For etværelses lejligheder har etableringen af gårdhaverne i gennemsnit betydet en prisstigning på knap 40.000 kr. For en tolværelses lejligheder er prisstigningen lige over 42.000 kr. Denne gruppe er klart den største i undersøgelsen. Treværelses lejligheder er i gennemsnit steget med 36.000 kr. som følge af etableringen af gårdhaver. For fireværelses lejligheder er populationen af gensalg for lille til på statistisk forsvarlig vis at beregne en gennemsnitlig prisstigning eller fald.

En række lejligheder har oplevet en negativ ændring i ejendomsværdien, hvilket kan skyldes eksterne effekter, der ikke kan stilskrives etableringen af en gårdhave. Dette kan som tidligere nævnt skyldes at andre hændelser har haft betydning for prisudviklingen for den enkelte bolig.

På trods af de negative ændringer i enkelte af boligerne er den gennemsnitlige prisstigning positiv efter etableringen af gårdhaverne. Antallet af negative prisstigninger for de enkelte typer af lejligheder er bekymrende. Det betyder, at resultaterne må betragtes som usikre.

Gårdhaver			
	Antal boliger – gensalg	Gennemsnits prisstigning	Antal negative prisstigninger
1 værelse	11	39.777 kr.	3
2 værelser	227	42.074 kr.	48
3 værelser	68	36.181	22
4 værelser	3	-	3

Tabel 1: Resultat af gårdhavers effekter på ejendomsværdien Kilde Toke Emil Panduro og Grontmij

Fremadrettet kan en mulighed for at skabe øget sikkerhed omkring resultaterne, at foretage en matching analyse, hvor solgte lejligheder med gårdhaver matches med en lignende lejlighed uden gårdhave. Prisforskellen mellem de matchede lejligheder vil give en indikation på den velfærdsøkonomiske gevinst af gårdhaver finansieret af Københavns Kommune.

5 REFERENCER

Grontmij & Impact Assessment (2014), Økonomisk værdisætning af København Kommunes grønne områder

Wood, S. N. (2006). Generalized Additive Models: An Introduction with R., Chapman and Hall.